المملكة المغربية
وزارة إعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان
وسياسة المدينة

دليل الممارسات الجيدة

تسوية البنايات غير القانونية



أبريل 2024

فهرس

01 السياق العام

السياق العام

تشهد الأنسجة العمرانية ببلادنا وجود نسبة مهمة من البنايات غير القانونية. وبالرغم من الجهود الكبيرة التي بذلتها وزارة اعداد التراب الوطني والتعمير والإسكان وسياسة المدينة لإدماج هاته الأنسجة غير القانونية من خلال عمليات إعادة الهيكلة والتأهيل الحضري. فإنها تظل حاضرة بنسبة كبيرة وتتطلب دعما بنيويا بهدف تحسين البيئة المعيشية للمواطنين وضمان كرامتهم.

ولهذا تعتبر التسوية التعميرية من الأولويات على مستوى وزارتنا نظرا للوقع الاقتصادي والاجتماعي الذي يترتب عليها، الأمر الذي يستلزم تعبئة عامة، ومرونة في معالجة الملفات بهدف إدماج الأنسجة غير القانونية في الدينامية الاقتصادية والاجتماعية.

وتحقيقا لهذه الغاية، وفي سياق معالجة هذه الإشكالية، فقد مكّن المرسوم الأول رقم 2.18.475 بتاريخ 12 يونيو 2019 من تحديد إجراءات وشروط منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم.

ويندرج المرسوم المذكور في إطار الجهود التي تبذلها السلطات العمومية لمكافحة انتشار البنايات غير القانونية، من خلال إتاحة إمكانية تسوية الوضعية القانونية لهذه البنايات وإدماجها في النسيج العمراني وفي الدورة الاقتصادية.

بعد انتهاء مدة سريان المرسوم السالف الذكر دون بلوغ الأهداف المسطرة، فقد تم استصدار المرسوم رقم 2.23.130 المؤرخ في 8 ماي 2023 المتعلق بمنح رخصة تسوية البنايات غير القانونية مع التنصيص على المقتضيات التالية:

- تمديد أجل تقديم ملفات تسوية البنايات غير القانونية لمدة سنتين إضافيتين؛
- إلغاء مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 لفتح إمكانية تسوية البنايات غير القانونية حتى في حالة وجود محضر بالمخالفة.

السياق العام

وعلى إثر تقييم الممارسة لمدة 9 أشهر، فقد لوحظ أن مقتضيات المرسوم الجديد قد مكنت من تسليط الضوء على صعوبات التنفيذ التي أدت إلى انخفاض معدل طلبات التسوية، والتي يتمثل جزء كبير منها في عدم احترام قواعد البناء.

ولهذا الغرض، وفي أفق معالجة هذه الاشكالية، فقد تم وضع هذا الدليل الإجرائي لتحديد الحالات التي لا يمكن تسويتها وإبراز الممارسات الجيدة بهدف:

- تثمين هذه الممارسات بناءَ على الخبرات التي راكمتها الوكالات الحضرية في هذا المجال؛
- التفكير في مرتكزات التسوية التعميرية بدل التسوية العقارية؛
- إرساء خدمة الدراسة القبلية لطلبات رخص تسوية البنايات غير القانونية على مستوى الوكالات الحضرية؛
- إعادة دراسة طلبات تسوية البنايات غير القانونية التي لم تحظ بالرأي الموافق والتي تم رفضها لاعتبارات لا تندرج في إطار التي لا يمكن تسويتها ؛
- إيلاء اهتمام خاص لطلبات رخص التسوية بالوسط القروي؛
- تحسين المقتضيات القانونية لضوابط تصاميم إعادة الهيكلة خلال إعداد وثائق التعمير التي تغطي هذه المجالات.

02 تذكير بالإطار القانوني

تذكير بالإطار القانوني

1. القانون 12.90 المتعلق بالتعمير كما تم تعديله وتتميمه بمقتضى القانون رقم 66.12 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في مجال التعمير والبناء المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6501 بتاريخ 19 شتنبر 2016.

- حول مسطرة تسوية البنايات غير القانونية:

- المادة 40 : ... "ويجوز لرئيس المجلس الجماعي، بناء على طلب يقدمه المعني بالأمر، تسليم رخصة تسوية بنايات غير قانونية. وتسلم رخصة التسوية، بعد موافقة الوكالة الحضرية المعنية، وفق الإجراءات والكيفيات المحددة بموجب نص تنظيمي"؛
- المادة 55 : ... "تحل رخصة التسوية المشار إليها في المادة 40 أعلاه، محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة المقررتين في التشريع المعمول به".

تذكير بالإطار القانوني

2. المرسوم رقم 2.18.475 الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019 المتعلق بتحديد إجراءات وكيفيات منح رخص الإصلاح والتسوية والهدم.

- البنايات المعنية بمسطرة رخصة التسوية:

- المادة 5 : ... تسلم رخصة لتسوية وضعية البنايات غير القانونية، داخل المناطق الخاضعة لإلزامية الحصول على رخصة البناء بالنسبة للبنايات التالية:
- كل بناية أنجزت أشغالها دون الحصول مسبقا على رخصة البناء المتعلقة بها؛
- كل بناية أنجزت أشغالها، بعد الحصول على رخصة البناء، دون التقيد بمضمون الوثائق والمستندات التي سلمت على أساسها هذه الرخصة.
- المادة 6 : الإيداع ومدة صلاحية المسطرة:

"يودع ملف طلب رخصة تسوية وضعية البناية غير القانونية بمكتب ضبط الجماعة المعنية، من طرف صاحب الشأن أو من يقوم مقامه، أو بمكتب ضبط الشباك الوحيد المخصص لتلقي ملفات طلب رخص التعمير، في حالة وجوده".

"يجب أن يودع ملف طلب رخصة التسوية داخل أجل أقصاه سنتان يبتدئ من تاريخ دخول هذا المرسوم حيز التنفيذ".

- المادة 7 : ... "لا يقبل طلب الحصول على رخصة التسوية إذا كانت البناية المعنية قد تم تحرير محضر مخالفة بشأنها وفقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 12.90 المشار إليه أعلاه".

تذكير بالإطار القانوني

- المادة 8 : تسليم الرخصة:

"تسلم رخصة التسوية من طرف رئيس مجلس الجماعة بعد موافقة الوكالة الحضرية، داخل أجل أقصاه ستون يوما، يبتدئ من تاريخ إيداع ملف الطلب، مع مراعاة أحكام المادة 7 أعلاه.

يوجه رئيس مجلس الجماعة نسخة من الرخصة إلى السلطة الإدارية المحلية وإلى الوكالة الحضرية داخل أجل يومين مفتوحين ابتداء من تاريخ تسليمها للمعني بالأمر".

- المادة 9 : "تسلم رخصة التسوية بعد التحقق من أن البناية تستوفي الشروط والضوابط التالية:

- ضوابط السلامة الواجب مراعاتها في المباني؛

- متطلبات الصحة والمرور والجمالية ومقتضيات الراحة العامة؛

- التقيد بالمقتضيات المضمنة في وثائق التعمير وضوابط البناء المتعلقة بالعلو المسموح به أو بالمواقع المأذون فيها أو بالمساحة المباح بناؤها أو بالغرض المخصص له البناء؛

- أن تكون المنطقة التي تقع فيها البناية موضوع طلب رخصة التسوية معدة للتعمير.

في حالة عدم استيفاء البناية غير القانونية موضوع الطلب للشروط والضوابط الواردة في الفقرة الأولى أعلاه، يتعين على المعني بالأمر الحصول على رخصة البناء بهدف إدخال التغييرات الواجب القيام بها.

وعند قيام المعني بالأمر بذلك، والتحقق من إنجاز التغييرات المذكورة وفق البيانات المضمنة في رخصة البناء، تسلم له رخصة تسوية وضعية البناية، والتي تحل محل رخصة السكن أو شهادة المطابقة طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 12.90 السالف الذكر".

- المادة 10 : "لا يمكن تسوية البنايات القائمة بالتجزئات غير القانونية إلا بعد خضوع هذه التجزئات لعملية إعادة الهيكلة المنصوص عليها في الباب الثاني من القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات كما وقع تغييره وتتميمه".

تذكير بالإطار القانوني

3. المرسوم رقم 2.23.103 بتاريخ 17 شوال 1444 (08 ماي 2023) المتعلق بمنح رخص تسوية البنايات غير القانونية.

- تمديد أجل تقديم ملفات تسوية البنايات غير القانونية لمدة سنتين إضافيتين؛

- إلغاء مقتضيات المادة 7 من المرسوم رقم 2.18.475 الصادر بتاريخ 12 يونيو 2019.

03 الخطاطة الحالية لمسار التسوية على مستوى منصة رخص

تذكير بالإطار القانوني

وضع طلب التسوية على مستوى "نافذة التسوية"

استلام من طرف الجماعة
فحص الوثائق أجل 48 ساعة
الإرسال إلى الوكالة الحضرية
لإبداء الرأي

أجل 60 يوم لدراسة الطلب
من طرف الوكالة الحضرية
والجماعة

الرأي الموافق

أداء الخدمات المقدمة لفائدة الوكالة والرسم الجماعية

إعداد وثيقة رخصة التسوية
التي تعتبر بمثابة رخصة
السكن

الرأي غير الموافق

طلب تسوية مرفوض

الرأي غير الموافق مع الملاحظات

نافذة البناءات
- التصميم التعديلي -

دراسة
" مشاريع كبرى "

الرأي الموافق

رخصة البناء

رخصة التسوية بمثابة رخصة السكن

الحصول على رخصة التسوية تلغي المتابعة القضائية

04 الحالات التي لا يمكن تسويتها

الحالات التي لا يمكن تسويتها

أ - البنايات

1 .على مستوى:

- المناطق غير المفتوحة للتعمير؛
- البنايات المقامة على ملك من الأملاك العامة أو الخاصة للدولة والجماعات الترابية وفقا لأحكام المادة 70 من القانون **12.90** المتعلق بالتعمير كما تم تغييره وتتميمه بموجب القانون 12-66 المتعلق بمراقبة وزجر المخالفات في ميدان التعمير والبناء؛
- **الارتفاقات** : الحرم، السكك الحديدية، الطرق السيارة، المناطق غير القابلة للبناء، المناطق المهددة بالفيضانات، ارتفاقات خطوط الشبكة الكهربائية ذات الضغط العالي والمتوسط
- **مناطق التراجع** : التعدي على أملاك الخواص أو على الملك العمومي؛
- الحذف الكلي **للفناءات** الداخلية « cours »

2. البنايات التي لا تستجيب لشروط السلامة والمتانة والشروط الصحية مع غياب الإضاءة والتهوية،...

3. البنايات التي يتجاوز عدد طوابقها ما تم التنصيص عليه ضمن مقتضيات وثائق التعمير؛

4. البنايات المنبثقة عن تجزئات عشوائية؛

5. البنايات داخل الأنسجة غير المهيكلة؛

ب - التجزءات

ج - المجموعات السكنية المنبثقة من تجزئة

05 الممارسات الجيدة

الحالات التي يمكن تسويتها - مقتضيات عامة

أ - البنايات التي:

- تم تقليص مساحة الفناء (Cours) بها حسب الحالات؛
- تم تقليص عرض السلالم بها مع الاحترام التام لقواعد السلامة وصلاحية السكن؛
- تم تجاوز حدود البروزات مع احترام شروط السلامة؛
- البنايات التي يتجاوز عدد طوابقها ما هو مرخص بموجب مقتضيات وثائق التعمير شريطة مباشرة هدم الطوابق غير القانونية؛

ب - البنايات التي طرأت عليها بعض التغيرات الداخلية مع احترام شروط السلامة وصلاحية السكن؛

ج - البنايات المتواجدة بالتجزئات غير القانونية بعد إعادة هيكلة هذه التجزئات.

الحالات التي يمكن تسويتها ـ المشاريع الاستثمارية

البنايات المندرجة في إطار المشاريع الاستثمارية :

- التي كانت موضوع تغيير لطابع استخدامها مع احترام حقوق الأغيار
- التي تستلزم تجاوز العلو بالنظر لطبيعة الأنشطة المزاولة بها باستثناء المشاريع الواقعة بالقرب من الارتفاقات ولا سيما الجوية للطيران والعسكرية؛
- التي طرأت عليها تغييرات شريطة احترام البرنامج المرخص وكذا شروط الاستثناء التعميري؛
- مع الحرص على تفعيل المقتضيات القانونية التي تخولها التشريعات المعمول بها في مجال رخصة البناء وذلك لصالح رخص تسوية المشاريع الاستثمارية.

الحالات التي يمكن تسويتها ـ بالوسط القروي

- البنايات التي كانت موضوع تغيير استخدام المبنى مع احترام عدد الطوابق المرخصة باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تجاوز العلو حسب طبيعة النشاط المزاول (المطاحن على سبيل المثال) باستثناء البنايات الواقعة بمناطق الارتفاقات ولا سيما الجوية للطيران والعسكرية.

أ - البنايات داخل الدواوير المحددة:

- فيما يتعلق بالحد الأدنى للتجزيء (minimum parcellaire)، معامل شغل الأراضي ومعامل استعمال الأراضي وكذا التراجعات مع الأخذ بعين الاعتبار الوضعية القائمة، واحترام قواعد السلامة وصلاحية السكن.

ب - البنايات خارج الدواوير المحددة:

- وذلك بالرجوع إلى اللجنة الإدارية التي تمكن من منح بعض الاستثناءات لقواعد البناء (الحد الأدنى للتجزيئ، معامل شغل الأراضي/معامل استعمال الأراضي، العلو...) وذلك تطبيقا لمقتضيات المواد 36/35/34 و37 المتضمنة في المرسوم التطبيقي للقانون 12-90 المتعلق بالتعمير.

الحالات التي يمكن تسويتها ـ داخل الأنسجة الناقصة التجهيز والتي تم إعادة هيكلتها

- مع الأخذ بعين الاعتبار للمقتضيات العامة لتصاميم إعادة الهيكلة المصادق عليها والتي كانت شهدت أشغال للتجهيز؛
- مع الحرص على المرونة خلال دراسة طلبات التسوية على مستوى الأنسجة التي تمت إعادة هيكلتها، ولاسيما فيما يتعلق بالعلو وأبعاد الأفنية (cours) وذلك في إطار الاحترام التام للارتفاقات وحقوق الأغيار وقواعد السلامة وصلاحية السكن.
- فيما يتعلق بالبروزات، فإنه يتعين احترام التلاصق مع الأخذ بعين الاعتبار لمتطلبات السلامة بمحاذاة الطريق العام؛
- يتعين إعمال نوع من المرونة فيما يتعلق بأبعاد الأفنية (cours) أخذا بعين الاعتبار للخصوصيات المجالية والجغرافية.

- داخل الأنسجة المنظمة:

الحرص على المرونة خلال دراسة طلبات التسوية مع الأخذ بعين الاعتبار للملاءمات ذات الصلة بمعامل شغل الأراضي ومعامل استعمال الأراضي والبروزات والعلو وأبعاد الأفنية (Cours) وكذا، في إطار احترام شروط السلامة وصلاحية السكن. وبالنسبة للجوانب الأخرى، فإن سلطة القرار مطلوبة من اللجان المحلية.

06 توصيات عامة

توصيات عامة:

- إرساء خدمة الدراسة القبلية لطلبات رخص تسوية البنايات غير القانونية على مستوى الوكالات الحضرية؛
- إعادة دراسة طلبات تسوية البنايات غير القانونية التي لم تحظ بالرأي الموافق والتي تم رفضها لاعتبارات لا تندرج في إطار الحالات التي لا يمكن تسويتها؛
- إيلاء اهتمام خاص لطلبات رخص التسوية بالوسط القروي؛
- تنظيم ورشات تحسيسية لفائدة المهنيين والفاعلين المحليين على المستوى الجهوي؛
- تحسين المقتضيات القانونية لضوابط تصاميم إعادة الهيكلة خلال إعداد وثائق التعمير التي تغطي هذه المجالات.

· Annexes documentaires ·

Fiche documentaire

Fiche documentaire analytique

Nature du document :

Le document analysé est un guide de bonnes pratiques. Il s'agit d'un instrument de vulgarisation et d'aide à la décision, visant à harmoniser les procédures et à faciliter la régularisation des constructions illégales. Il ne possède pas de valeur normative contraignante en soi, mais vise à influencer les pratiques des acteurs concernés.

Organisme émetteur :

Le guide est émis par le Ministère de l'Aménagement du Territoire National, de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Politique de la Ville du Royaume du Maroc. Cette émanation ministérielle confère au document une autorité technique et une portée nationale.

Période couverte :

Le document a été publié en avril 2024. Il reflète donc l'état du droit et des pratiques en vigueur à cette date, et doit être interprété à la lumière des évolutions législatives et réglementaires ultérieures.

Thèmes traités :

Le guide traite de la régularisation des constructions illégales au Maroc. Il aborde notamment le cadre juridique applicable, les procédures de régularisation via la plateforme "Rokhass", les cas d'irrecevabilité des demandes de régularisation, les bonnes pratiques en la matière, et formule des recommandations générales.

Axes principaux :

Le document s'articule autour de plusieurs axes majeurs :

* La clarification du contexte général de la régularisation des constructions illégales.

* Le rappel du cadre juridique pertinent, incluant les lois et règlements applicables.

* La description détaillée du processus de régularisation via la plateforme "Rokhass", avec un schéma explicatif.

* L'identification des situations dans lesquelles la régularisation est impossible.

* La présentation de bonnes pratiques, adaptées à différents contextes (projets d'investissement, milieu rural, tissus urbains en restructuration).

* La formulation de recommandations générales pour améliorer l'efficacité et la transparence des procédures de régularisation.

Informations juridiques essentielles :

Bien que le document ne crée pas de nouvelles règles de droit, il synthétise et interprète les dispositions juridiques existantes en matière de régularisation des constructions illégales. Il met en évidence :

* L'existence d'un cadre légal et réglementaire spécifique régissant la régularisation.

* Le rôle central de la plateforme "Rokhass" dans le processus de régularisation.

* L'importance de l'avis de l'Agence Urbaine et de la Commune dans l'instruction des demandes.

* La distinction entre les situations régularisables et celles qui ne le sont pas.

* La possibilité d'obtenir un permis de régularisation tenant lieu de permis d'habiter.

* L'extinction des poursuites judiciaires en cas d'obtention d'un permis de régularisation.